

STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING ELLINOR



Org. nr: 769618-5474

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2022.01.01 - 2022.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ellinor med säte i Göteborg org.nr. 769618-5474 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-07-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborgs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 72:1	2008-03-18	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	54
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3545
Totalt 51 objekt		3599

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok samt 26 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
AnnMarie Fisker Losenborg	Ordförande	
Göran Fäldt	Ledamot	
Helene Andersson	Ledamot	
Jan Dahl	Ledamot	
Mikael Martins Meira	Ledamot	
Karen Lucia Askenberger	Ledamot	2023-01-31
Celine Hagman	Ledamot	2023-01-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Marie Losenborg, Göran Fäldt, Helene Andersson, Jan Dahl samt Mikael Martins Meira.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: AnnMarie Fisker Losenborg, Mikael Martins Meira.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Bengt Eriksson med Helena Cronander som suppleant valda av föreningen, samt BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bernt Wingård, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgar den 2022-09-13.

Året som gått har präglats av ökande elkostnader och räntekostnader. Vårt elpris har under året ökat med cirka 40 öre, inklusive moms. Våra räntekostnader har ökat från ett snitt 2022 på 0,89% till 2,17% vid årsskiftet 2022/2023. Detta då två av tre lån har lagts om med högre räntor som följd. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% det kommande året.

Utöver själva årsavgiften har även beslut tagits om att höja avgifterna på medlemmarnas individuella förbrukning av el och vatten. Højningen beror på att kostnaden för el ökat och att Kretslopp och vatten i Göteborg varslat om kostnadsökningar med cirka 8 %.

Styrelsen beslutade 2022 att bygga om altanerna på våning 14. Detta kommer att medföra en extra kostnad på 400 000 kronor under 2023. I nuläget är styrelsens avsikt att fortsatt driva frågan om ekonomisk ersättning mot byggherren Riksbyggen till domstol.

En riskanalys kommer att genomföras tillsammans med entreprenadjurister innan beslut om domstolsprövning. Brf Ellinor samarbetar i frågan med grannföreningen Brf Linnea som har samma problem på våning 14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Brf Ellinor är en relativt ung förening. Under åren innan 2022 har två större åtgärder som bekostats av byggherren Riksbyggen genomförts.

Dessa är ombyggnaden av stenfasaden på plan 1 och nya cylindrar till låssystemet. ¹⁾

Under 2022 har följande åtgärder genomförts:

- Spolning och rengöring av hela avloppssystemet inklusive stammar och anslutning till kommunens avlopp
- Ombyggnad av insamlingssystemet för mätning av individuell förbrukning av el och vatten
- Översyn av balkongglasen i samtliga lägenheter
- Ommålning av ståldörrarna på utsidan av huset

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Utöver åtgärder enligt underhållsplanen finns inget speciellt underhåll eller speciella åtgärder planerade för de närmaste fem åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	270	225	320	272	256
Skuldsättning, kr/kvm	7 422	7 700	7 700	8 093	8 093
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	161	166	123	139	142
Driftskostnad, kr/kvm	465	470	416	429	443
Årsavgifter, kr/kvm	721	719	719	719	719
Totala intäkter, kr/kvm	848	798	908	823	826
Nettoomsättning, tkr	2 860	2 866	2 848	2 954	2 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	-567	-415	-22	-191	-202
Soliditet, %	83	82	82	81	82

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	132 760 000	0	0	132 760 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 831 663	0	-89 962	1 741 701
S:a bundet eget kapital, kr	134 591 663	0	-89 962	134 501 701
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 540 753	-414 794	89 962	-4 865 585
Årets resultat, kr	-414 794	414 794	-567 089	-567 089
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 955 547	0	-477 127	-5 432 674
S:a eget kapital, kr	129 636 116	0	-567 089	129 069 027

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 439 962 kr

7

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 955 547
Årets resultat, kr	-567 089
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	439 962
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 432 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 432 674

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter [↗](#)

Brf Ellinor

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 860 237	2 865 974
Övriga rörelseintäkter	Not 2	193 500	7 200
Summa rörelseintäkter		3 053 737	2 873 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 625 225	-1 642 336
Underhållskostnader	Not 4	-439 962	-129 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 348	-47 702
Personalkostnader	Not 6	-120 253	-123 451
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 098 837	-1 094 926
Summa rörelsekostnader		-3 332 624	-3 038 377
Rörelseresultat		-278 887	-165 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	928	609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-289 130	-250 200
Summa finansiella poster		-288 202	-249 591
Årets resultat	Not 10	-567 089	-414 794

Brf Ellinor

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 154 211 817	155 306 743
Inventarier	Not 12 15 643	0
	<u>154 227 460</u>	<u>155 306 743</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	Not 13 0	75 000
	<u>0</u>	<u>75 000</u>
Summa anläggningstillgångar	154 227 460	155 381 743
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 192 169	0
Övriga fordringar	Not 15 2 170 493	2 182 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 159 299	244 514
	<u>2 521 961</u>	<u>2 426 746</u>
Kassa och bank	5 669	204 860
Summa omsättningstillgångar	2 527 630	2 631 606
Summa tillgångar	156 755 090	158 013 349 ⁷⁾

Brf Ellinor

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 760 000	132 760 000
Underhållsfond	1 741 701	1 831 663
	<u>134 501 701</u>	<u>134 591 663</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 865 585	-4 540 753
Årets resultat	-567 089	-414 794
	<u>-5 432 674</u>	<u>-4 955 547</u>
Summa eget kapital	129 069 027	129 636 116
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 16 713 000	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 000 000	19 713 000
Leverantörsskulder	427 238	210 810
Skatteskulder	6 166	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 18 107	14 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 521 552	438 661
	<u>10 973 063</u>	<u>20 377 233</u>
Summa skulder	27 686 063	28 377 233
Summa Eget kapital och skulder	156 755 090	158 013 349

Brf Ellinor

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 121 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. ⁿ⁾

Brf Ellinor

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 554 750	2 550 588
Hyror	95 950	79 616
Elintäkter	127 627	140 121
Vattenintäkter	75 310	90 249
Övriga intäkter	6 600	5 400
	2 860 237	2 865 974
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	193 500	7 200
<i>*Varav ersättning från Riksbyggen</i>	<i>186 300</i>	<i>0</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	289 842	275 836
Reparationer	100 620	212 386
El	347 028	284 353
Uppvärmning	136 226	230 043
Vatten	95 393	83 498
Sophämtning	38 364	21 553
Övriga avgifter	204 472	203 167
Förvaltningsarvoden	111 868	101 640
Övriga driftskostnader	301 411	229 860
	1 625 225	1 642 336
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	55 000	29 910
El och tele	276 607	0
Byggnad utvändigt	108 355	0
Markytor	0	99 625
Utrustning	0	428
	439 962	129 962
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	36 570	30 160
Medlemsavgifter	500	300
Övriga externa kostnader	11 278	17 242
	48 348	47 702
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	72 450	71 400
Revisorsarvode	4 830	4 760
Löner och andra ersättningar	22 835	26 080
Sociala kostnader	20 138	21 211
	120 253	123 451
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 090 000	1 090 000
Markanläggningar	4 926	4 926
Inventarier	3 911	0
	1 098 837	1 094 926
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	20	0
Övriga ränteintäkter	908	609
	928	609
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	288 085	245 877
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	618
Övriga finansiella kostnader	1 045	3 705
	289 130	250 200

Brf Ellinor

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 10		
Årets resultat		
Redovisat resultat	-567 089	-414 794
Avsättning till underhållsfond	-350 000	-350 000
Disposition ur underhållsfond	<u>439 962</u>	<u>129 962</u>
Resultat efter underhållspåverkan	<u>-477 127</u>	<u>-634 831</u> ⁱⁱ⁾

Brf Ellinor

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	130 800 000	130 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 732 664	-7 642 664
Årets avskrivningar	-1 090 000	-1 090 000
Utgående avskrivningar	-9 822 664	-8 732 664
Bokfört värde byggnader	120 977 336	122 067 336
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	49 259	49 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 259	49 259
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 852	-4 926
Årets avskrivningar	-4 926	-4 926
Utgående avskrivningar	-14 778	-9 852
Bokfört värde markanläggningar	34 481	39 407
Bokfört värde mark	33 200 000	33 200 000
Bokfört värde byggnader och mark	154 211 817	155 306 743
Taxeringsvärde för Sannegården 72:1		
Byggnad - bostäder	86 000 000	71 000 000
Byggnad - lokaler	550 000	435 000
	86 550 000	71 435 000
Mark - bostäder	44 000 000	51 000 000
Mark - lokaler	117 000	143 000
	44 117 000	51 143 000
Taxeringsvärde totalt	130 667 000	122 578 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	31 240 000	31 240 000
Not 12 Inventarier		
Årets investeringar	19 554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 554	0
Årets avskrivningar	-3 911	0
Utgående avskrivningar	-3 911	0
Bokfört värde	15 643	0
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	75 000
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	5 869	0
Övriga kundfordringar	186 300	0
	192 169	0
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 160 004	2 174 528
Skattefordringar	0	244
Skattekonto	10 489	7 460
	2 170 493	2 182 232
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	96 779	155 599
Upplupna intäkter	62 520	88 915
	159 299	244 514

Brf Ellinor

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
*Nordea Hypotek AB	39758294377	2,08%	2023-04-19	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39798263650	0,68%	2025-12-17	8 000 000	0
Stadshypotek	546747	3,65%	2024-10-30	8 713 000	0
				26 713 000	0

Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	10 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	16 713 000
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	26 713 000
---	------------

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	18 107	14 762
----------------	---------------	---------------

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	100 720	41 692
Övriga upplupna kostnader	167 430	158 613
Förutbetalda hyror och avgifter	253 402	238 356
	521 552	438 661

Göteborg 213 2023


Ann-Marie Fisker Losenborg


Mikael Martins Meira


Göran Fäldt


Helene Andersson


Jan Dahl

Vår revisionsberättelse har 06-03-23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Eriksson
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ellinor, org.nr. 769618-5474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ellinor för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ellinor för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

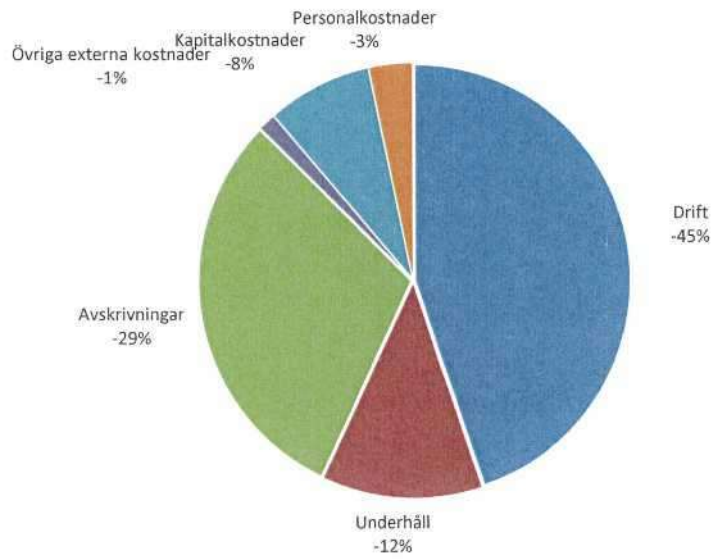
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6/3 2023

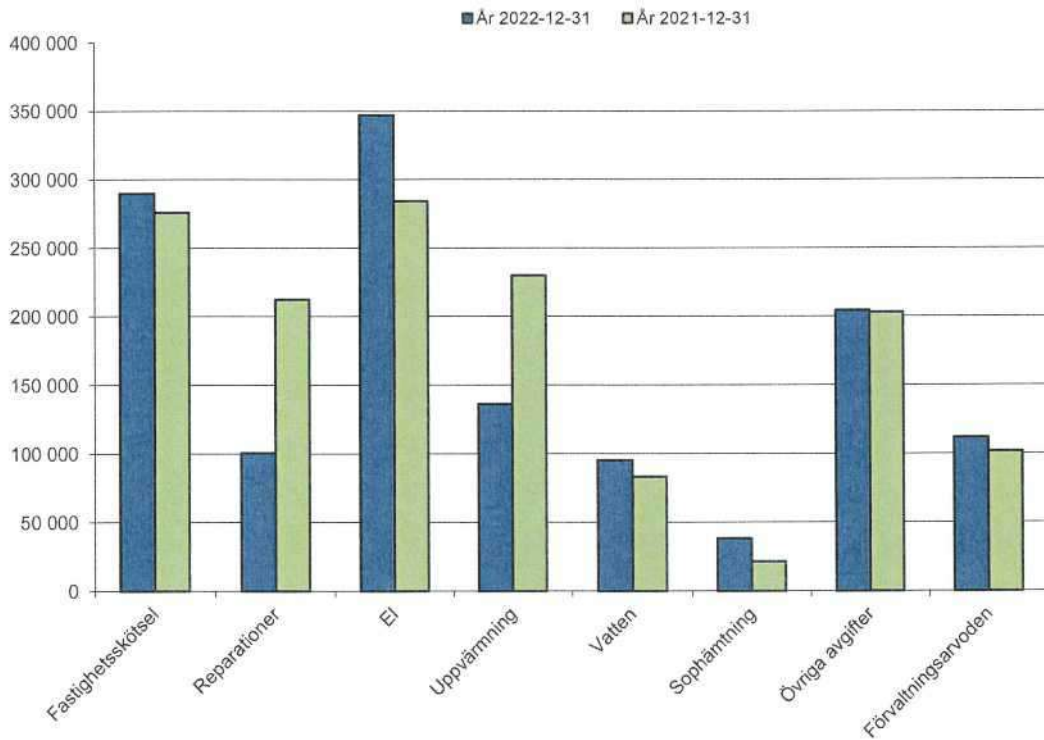

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Bengt Eriksson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Bostadsrättsföreningen Ellinors mål och vision är att alla boende ska vara trygga och stolta över Brf Ellinor. Styrelsen kommer tillsammans med medlemmar med olika ansvar i föreningen att verka för att förvalta och sköta om vår fastighet och vår förening på bästa sätt.

Information om vad som ska hända eller har hänt i huset är viktigt. Styrelsen fortsätter att informera medlemmarna genom mail, nyhetsbrev, anslag i hissarna och vid behov utdelning av information i postboxarna.

DET GODA BOENDET

Brf Ellinor är en relativt ung förening och mycket har gjorts och görs för att värna om huset. Alla boende medverkar till trivseln och att det är en bra social stämning i huset. I oktober 2022 var det 10 år sedan huset stod inflyttningsklart vilket firades med ett jubileum.

Föreningens Trivselgrupp bidrar till att skapa en bra miljö. Gruppen ansvarar för säsongsplanteringar i alla krukor och sköter planteringarna på husets gemensamma uteplats. Gruppen pyntar inför påsk och jul liksom ordnar med städdagar under vår/höst samt för årliga glöggmingel. Det mesta av övrig skötsel, både inomhus och utomhus, ingår i förvaltningsavtalet med HSB.

Föreningens ”flaggeneral” ansvarar för flaggning på allmänna flaggdagar och medlemmarna har också möjlighet att flagga på andra dagar om man vill. Flaggeneralen sätter årligen upp julbelysning i flaggstängen och på träden på husets framsida.

Medlemmarnas önsknings beaktas så långt det går. Gruppmöblerna på uteplatsen har utökats med en extra bänk, trädgårdsstolar, en grill och ett parasoll. Stolpar för gästparkering av cyklar har satts upp på husets framsida och en bänk har placerats utanför huvudentrén. Insynsskyddande film har satts upp på fönster i mopedförrådet, cykelförrådet och källarförråd med fönster ut mot gatan. En hjärtstartare finns uppsatt i entréplan.

Fastigheten är miljöcertifierad på silvernivå. Certifieringen förlängdes 2016 och varar i 10 år vilket visar att byggnaden är mycket bra miljömässigt. Certifieringen är uppdelad i olika delar där Energiområdet uppnår nivån guld och områdena Innemiljö och Material uppnår nivån silver.

Föreningen arbetar aktivt med sitt miljöavtryck i syfte att underlätta för alla boende att vara hållbara i sin vardag. Detta främjas dels genom automatisk rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen och dels genom att förbrukningen av vatten och värme mäts individuellt per lägenhet vilket bidrar till att medlemmarna på ett miljömedvetet sätt själva kan påverka sin förbrukning. För att främja miljön har föreningen också olika återvinningskärl utöver fastighetens fasta sopnedkast till Eriksbergs Samfällighets sopsug.

ÖVRIG INFORMATION

Verksamhetsåret 2022 präglades något mindre av pandemin än de två tidigare åren. Styrelsen fortsatte med digitala styrelsemöten utöver två fysiska möten. Dessa rörde genomgång av föreningens stadgar och genomgång av våra avtal med vår förvaltare HSB, både det administrativa och det tekniska. Nya treårsavtal har tecknats med HSB som innebär en bättre anpassning till föreningens behov.

Föreningen lanserade sommaren 2021 en egen hemsida med adress www.brfellinor.se och bytte samtidigt mailadress till info@brfellinor.se På hemsidan får alla medlemmar tillgång till nödvändiga dokument, allmän information och möjlighet att boka gästlägenheten. På hemsidan finns också information som är tänkt för mäklare och andra intresserade.

Föreningens lokal har sedan huset var nytt hyrts ut som galleri. Hyresgäst sedan april 2014 är RiverCity Gallery. Styrelsen tackar för förtroendet det gångna året. Tillsammans med medlemmarna vill vi fortsätta att skapa en bra bostadsrättsförening där boende i Brf Ellinor känner sig trygga och stolta.

Ann-Marie Losenborg, ordförande